

Pani x wskazuje, że jej matka na 3 lata przed śmiercią przekazała jej na piśmie jako darowiznę - własność należącego do niej domu jednorodzinnego wraz z działką rolną, co w całości wyczerpało jej majątek.

Pani x chciałaby się dowiedzieć, czy umowa na podstawie której matka przeniosła na nią własność nieruchomości jest ważna i czy może teraz sprzedać dom wraz z ziemią.

W przedmiotowym stanie faktycznym, w pierwszej kolejności należy przywołać treść art. 158 Kodeksu cywilnego, który w jednoznaczny sposób wskazuje, iż umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości; zobowiązanie powinno być w akcie wymienione.

Dr Krzysztof Gołębiowski wskazuje ponadto w Komentarzu do Kodeksu cywilnego, że "art. 158 k.c. wprowadza dla umów zobowiązujących i rozporządzających prawem własności nieruchomości wymóg zachowania formy aktu notarialnego. Nieochowanie tej formy powoduje sankcję nieważności ("bezwzględnej") czynności prawnej (art. 73 § 2 k.c.). W zależności od treści umowy nie wywołuje ona więc skutku zobowiązującego (zbywca nie zostaje obciążony obowiązkiem przeniesienia własności) albo rozporządzającego (nabywca nie uzyskuje własności).

Z uwagi na powyższe umowa sporządzona przez matkę pani x nie wywołała żadnego skutku na gruncie prawa rzeczowego - nie doszło do przeniesienia własności domu jednorodzinnego i działki rolnej na panią x, natomiast sama umowa jest bezwzględnie nieważna. Aby skutecznie dokonać darowizny nieruchomości, powinno do niej dojść w drodze aktu notarialnego, co jednakże nie miało miejsca w tej sprawie.

Nie może być też mowy o zasiedzeniu nieruchomości przez panią x, gdyż włada ona tym majątkiem jako posiadacz samoistny przez zbyt krótki okres.

Jedyne co pozostaje pani x w celu uregulowania statusu prawnego nieruchomości, to przeprowadzenie spraw spadkowych po matce, tj. sprawy o stwierdzenie nabycia spadku, a następnie o dział spadku.